

Étaient présents :

- ✓ Madame Catherine Gourdol : principale de co-propriété du Cabinet Sogire
- ✓ L'ensemble des membres du conseil syndical :
 - Michel Cossolini –
 - Philippe Pons
 - Olivier Gérez représentant Pierre et Vacances
 - Francis Sznaider
 - André Montialoux – Président du conseil syndical

(PS : Compte rendu rédigé par M. André Montialoux compte tenu que le compte rendu SOGIRE était aussi partiel que partisan bien que fourni deux mois après la réunion. Fort de constat récurrent l'engagement a été pris et annoncé de rédiger à l'avenir systématiquement tous les comptes rendus et de libérer ainsi ce cabinet Sogire de cette tâche).

Les points débattus et les conclusions retenues à partir de l'ordre du jour proposé par le Président du conseil syndical :

✓ **Mise en place de gouttières :**

Il s'agit de mettre en place des gouttières sur le bâtiment C9 et un budget d'un montant de 4200 € TTC a été voté lors de l'assemblée générale de janvier 2010. Après examen des différents devis, à l'unanimité des membres du conseil syndical, l'entreprise retenue est l'entreprise "D'Angelo" qui propose ces travaux pour un montant de 4547,05 TTC compte tenu notamment d'un quantitatif ajusté et d'une meilleure adéquation des échafaudages proposés.

Les travaux pourraient s'effectuer dès le mois de novembre 2010.

✓ **Peinture des portes métalliques :**

Il s'agit de la peinture de l'ensemble des portes métalliques des locaux techniques (vide-ordures, locaux poubelles, ..) pour laquelle un devis avait été notamment présenté lors de l'assemblée générale de janvier 2010 et aussitôt refusé compte tenu que les quantités proposées étaient sans rapport avec la réalité. Dans ce contexte et compte tenu cependant de la nécessité de ne pas laisser se dégrader l'ensemble de ces portes un budget d'un montant de 1500 € avait été voté en séance. Après examen des devis et compte tenu d'un dépassement significatif du budget voté (budget appréhendé initialement sur des informations erronées) les membres du conseil syndical ont voté pour un montant de 2525,67 € TTC proposé par l'entreprise "Colotech" (favorable : MM Pons, Cossolini, Montialoux ; abstention : M. Gérez ; contre : M. Sznaider). Dans ce contexte les travaux ont été décidés à la majorité et pourraient être réalisés dès le mois de novembre 2010. Les charges seront provisionnées pour le prochain exercice, la décision définitive votée en assemblée générale de février 2011 et imputées dès lors à leur valeur réelle. Enfin la fiche technique des produits utilisés a été validée car il ne faut pas perdre de vue que ces portes ont pour la plupart été peintes, assez récemment, sans contrôle suffisant probablement, des produits et du travail fourni, compte tenu du niveau de dégradation actuel.

✓ **Infiltration cursives :**

Ces infiltrations de coursive constituent une problématique récurrente. Il est suggéré un produit de surface qui pourrait colmater ces étanchéités sans pour autant offrir de réelles garanties et ce qui est plus certain modifierait la granulométrie des surfaces apparentes de ces coursives.

En conséquence des devis de réfection complète seront proposés pour l'assemblée générale du 4 février 2011.

✓ **Constat d'huissier :**

En regard des travaux de réfection d'un grand nombre d'appartements il a été demandé de faire avant et après les travaux des constats d'huissier des parties communes pour appréhender d'éventuels écarts et reprendre les éventuels dégâts occasionnés. Le comparatif de ces deux constats ne laisse pas apparaître de désordres imputables aux travaux de réfection des appartements.

Dans le même état d'esprit et pour tenter d'améliorer le suivi de l'entretien régulier de la copropriété dès le mois de septembre 2009 il a été demandé au cabinet SOGIRE de tenir une liste détaillée des points à reprendre et de mentionner sur cet état ce qui est fait afin d'appréhender lors de chaque visite sur le site le reste à faire. Dès septembre 2009 une première liste a été élaborée collectivement avec le concours du responsable des services techniques de Pierre et Vacances.

En juin 2010, rien n'ayant été mis en place et les premiers désordres relevés au mois de septembre 2009 n'étant toujours pas repris une liste a été fournie à la principale de copropriété du cabinet SOGIRE dont vous trouverez ci-dessous le document joint en objet.



"Relevé de
désordres au 23 juin

A la date du conseil syndical en septembre 2010 ce document n'a pas été enrichi, quelques travaux ont été effectués, soit qu'ils relevaient de l'Ascape, soit qu'ils relevaient du syndic or l'essentiel reste à faire ; le principe d'un suivi régulier avec enrichissement des situations et traitement des désordres n'est donc toujours pas réel et demandera systématiquement une réelle vigilance que nous ne manquerons pas d'exercer tant il est nécessaire d'introduire rigueur et professionnalisme dans cette gestion pour un meilleur entretien de notre co-propriété.

✓ **Travaux sur chaufferie :**

Divers travaux ont été réalisés et réceptionnés (mise en place d'une pompe de brassage, suppression du réchauffeur de boucle, remplacement du mitigeur, pose de thermomètre à alcool sur la boucle et les ballons, pose de clapet anti-retour en amont du premier ballon et en amont du point d'injection -à vérifier -...). Les analyses sont faites régulièrement et consignés sur un document et s'avèrent toutes jusqu'ici négatives.

En revanche la visite de la chaufferie montre à l'évidence la nécessité de remplacer le dernier ballon dont le coût sera proche de 15 000 € et sera pris à hauteur de 30% par notre copropriété. Deux devis, au minimum, seront proposés pour l'assemblée générale du 4 février prochain. Plus généralement un historique des remplacements des ballons sera effectué et donné lors de cette AG.

✓ **Situation financière :**

S'agissant des propriétaires défailnants la situation de la copropriété s'est légèrement améliorée compte tenu notamment que le médecin a accepté de payer ses charges. Subsiste aujourd'hui notamment le commerce qui jouxte le médecin qui est en contentieux sans pour autant qu'un échange en direct ait pu avoir lieu pour comprendre les raisons de ces non-paiements récurrents et un propriétaire vivant à l'étranger.

S'agissant des dettes datant de la Présidence de M. Michel Perreau : Kremmer (4321,20 €) et bien que ce point soit mis régulièrement à l'ordre des conseils syndicaux nous n'arrivons pas à obtenir une réelle transparence sur ce sujet. Je colle ici le compte rendu de la réunion du 28/09/2009 « S'agissant de la dette de l'avocat Kremer (4321,20 €), cette somme a bien été payée mais créditée sur une autre copropriété. Ce problème avait déjà été discuté lors du C.S du 11/02/09, et Mme Gourdol s'était engagée à rectifier cette erreur. Il en est de même avec le remboursement des assurances pour fuites d'eau représentant un montant de 2798,64 € pas encore crédité sur le compte de notre copropriété. ». Madame Gourdol s'est engagée à solliciter M. Perreau pour la date de vérification des comptes proposée pour le 19 novembre 2010 afin de tenter d'éclaircir cette situation.

Très clairement deux points sont à éclaircir :

- ❑ La prise en compte à hauteur de 50% des frais de dossiers par Dramont aménagement ;
- ❑ La bonne adéquation des ces transferts de somme sur les bonnes copropriétés : selon compte rendu du 27/04/2009 il manquerait une somme de 2649,50 € qui n'aurait pas été versée à la copropriété (les erreurs antérieures pendant plusieurs années de ce cabinet tant sur l'eau chaude que sur l'électricité nous invitent à la prudence et à redoubler de vigilance).

Dans un autre contexte appréhender également la déclaration d'assurance qui devait être faite suite aux infiltrations dues à la rupture d'une canalisation d'eau froide encastrée -message du 27/04/2009-.

✓ **Situation antenne sur le toit :**

Suite à la mise en place il y a plus de 8 ans , sans information, et donc sans autorisation, par Pierre et Vacances, d'une antenne Wifi sur le toit de la copropriété le conseil syndical avait demandé la mesure des champs électromagnétiques afin de s'assurer que ce dispositif n'était nuisible ni à l'environnement ni à la santé des personnes. Ces mesures ont été effectuées le 24 juillet 2010 et démontrent le caractère non nuisible sur tous les points (plus de 233 fois en dessous du seuil autorisé) en conséquence de quoi le président du conseil syndical signera avec le Directeur de Pierre et vacances une convention de concession pour l'exploitation de ce dispositif.

Les coûts de ces mesures de ces champs électromagnétiques n'étant pas neutres (de l'ordre de 1800 €), Madame Gourdol s'est même faite en séance l'interprète de Pierre et Vacances pour solliciter la prise en charge de ces frais par la copropriété. Comment peut-on appréhender une telle situation compte tenu de la présence de M. Olivier Gérez qui s'était engagé lors de l'assemblée générale à prendre en charge cette étude ? cette posture ne nuit-elle pas à la neutralité et à l'indépendance de ce cabinet et ne réduit-elle pas la confiance que nous pourrions avoir ? L'absence de réponse à cette sollicitation constituait la seule réponse que nous pouvions faire lorsque l'on connaît l'origine de cette situation.

✓ **Points divers au-delà de l'ordre du jour :**

Informations Ascape : le syndic rappelle que les procès verbaux des réunions de bureau de l'Ascape sont transmis au Président du conseil syndical avant les assemblées générales. La prochaine assemblée générale de l'Ascape est programmée le 15 décembre prochain.

Ménage : Il est demandé à Pierre et Vacances, en charge de cette prestation, de tenir un carnet de bord des passages effectués (un passage par semaine en hiver et deux passages pendant l'été). Plus globalement le conseil syndical sera conduit prochainement à redéfinir le cahier des charges (nature des prestations, fréquence, contrôle des résultats, ...) car la situation n'apparaît plus très claire.

Problème de VMC au nouveau commerce de la rue en lieu et place de l'atelier d'art : la VMC de ce commerce ne fonctionne pas depuis le mois de juin dernier et ceci a été signalé à deux reprises au syndic par deux personnes différentes et pourtant à la date du conseil syndical de septembre 2010 rien n'a encore été fait. Une intervention sera programmée dans les jours suivants nous a-t-on proposé. (A la date d'écriture de ce compte rendu il a été dit par le Syndic le 24/10 que cette VMC était réparée, alors que dans le même temps l'exploitant du commerce dit que la VMC ne fonctionne toujours pas).

Problème de salpêtre sur les murs des appartements en rez de jardin : depuis les deux dernières années se développe du salpêtre sur les murs des appartements du rez de jardin à hauteur de 20 à 30 cm ; Différentes solutions seront proposées comme la mise en place de drains pour absorber toute l'eau que déversent les dévidoirs des terrasses supérieures.

Remboursement des frais des membres du conseil syndical : Il est d'usage que la copropriété prenne en charge les frais de déplacement des membres du conseil syndical compte tenu de leur engagement bénévole d'accepter de représenter l'ensemble des copropriétaires pour tenter de gérer dans les meilleures conditions possibles la copropriété. Madame Gourdol relayée par M. Snaizder met en évidence une croissance de ces dépenses et propose de rédiger une note pour la prochaine assemblée générale.

Date de la prochaine assemblée générale : Il est proposé le vendredi 4 février à partir de 10h00 à Cap estérel.

Le conseil syndical